

## **PEMBATALAN SERTIFIKAT YANG DITERBITKAN DARI JUAL BELI YANG MELAWAN HUKUM (STUDI PUTUSAN NO.1/Pdt.G/2015/PN.Mrj)**

**Farsya Fachira Aslam**

(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Trisakti)

(Email: farsyafachiraaa@gmail.com)

**Anda Setiawati**

(Dosen Fakultas Hukum Trisakti)

(Email: anda.s@trisakti.ac.id)

### **ABSTRAK**

Undang-undang mensyaratkan bahwa setiap peralihan hak termasuk jual beli tanah harus dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku, di mana perbuatan hukum jual belinya harus dilakukan dengan suatu akta PPAT dan dilakukan oleh penjual sebagai pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat dan pembeli serta dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi). Dalam praktiknya, ditemukan kasus jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang bukan merupakan pemegang hak. Salah satunya kasus jual beli tanah yang terjadi antara H.M Noor Habdi dan Khairul Mahdi yang objeknya sebidang tanah atas nama Tirani. Padahal H.M Noor Habdi bukanlah pemilik tanah dan mendapatkan sertipikat tanahnya dengan cara meminjam dari suami Tirani untuk keperluan meminjam uang di Bank. Namun setelah suami Tirani meninggal dunia, H.M Noor Habdi tidak juga mengembalikan sertipikat yang dipinjamnya tapi justru melakukan balik nama menjadi atas namanya dan dijual kepada anaknya yang bernama Khairul Mahdi. Oleh Khairul Mahdi tanah tersebut sempat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan di Bank BRI Cabang Muarojambi. Merasa haknya dilanggar, Tirani beserta anak-anaknya mengajukan gugatan atas dasar perbuatan melawan hukum dan menuntut agar perjanjian jual beli tanah term tersebut dibatalkan. Dalam putusannya majelis hakim Pengadilan Negeri Muaro melalui Putusan No. 1/Pdt.G/2015/PN.Mrj menyatakan bahwa perbuatan hukum jual beli yang dilakukan H.M Noor Habdi dengan Khairul Mahdi tidak sah dan batal demi hukum. Namun untuk bisa membatalkan sertipikat yang sudah diterbitkan atas nama Khairul Mahdi, pihak Tirani harus mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dan putusan kasus perdata telah berkekuatan hukum tetap. Gugatan pembatalan sertipikat diajukan ke PTUN karena sertipikat merupakan produk dari KTUN. Setelah putusan PTUN berkekuatan hukum, Kantor Pertanahan akan menindaklanjuti permohonan pembatalan sertipikat. Menurut ketentuan PMNA No. 9/1999, pembatalan sertipikat dapat dilakukan setelah ada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Kata Kunci: jual beli tanah, pembatalan sertipikat

## A. PENDAHULUAN

### 1. Latar Belakang

Tanah di Wilayah Negara Republik Indonesia selain mempunyai nilai instrinsik yang tinggi bagi rakyat Indonesia, juga merupakan salah satu sumber daya alam utama yang memiliki arti strategis dalam memenuhi kebutuhan negara dan rakyat yang semakin beragam dan berkembang.<sup>1</sup> Penggunaan tanah bagi keperluan hidup manusia tidak hanya untuk memenuhi kebutuhan akan pangan tapi juga untuk keperluan lainnya seperti sandang dan tempat tinggal. Pada mulanya tanah hanya digunakan untuk keperluan pertanian dan tempat tinggal, namun dengan perkembangan zaman tanah juga dipergunakan untuk keperluan lainnya seperti untuk membangun gedung, pabrik, serta kegunaan lainnya.

Cara memperoleh tanah untuk kelangsungan hidup manusia dapat terjadi dengan peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah dapat terlaksana dengan pemindahan hak dalam bentuk jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (*inbreng*), atau lelang, serta pewarisan.<sup>2</sup> Semua tindakan hukum yang bertujuan mengalihkan hak atas tanah kepada orang lain yang memenuhi syarat, wajib dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang bertugas menerbitkan akta guna membuktikan terjadinya tindakan hukum pemindahan hak.

Untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah harus dilakukan pendaftaran tanah. Pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 adalah "*Serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.*"<sup>3</sup> Salah satu tujuan dilakukannya pendaftaran tanah adalah melindungi kepentingan pemegang hak atas tanah, yang dilakukan melalui pemberian sertifikat Hak Atas Tanah, supaya dapat dengan mudah dibuktikan bahwa pemegang hak atas tanah tersebut yang berhak atas suatu bidang tanah tertentu.<sup>4</sup>

Dalam praktiknya, tidak semua orang paham dan mengerti prosedur jual beli tanah dan pendaftarannya. Hal ini yang kemudian memberi celah pada pihak-pihak yang beritikad tidak baik untuk melakukan perbuatan-perbuatan yang bertentangan dengan hukum dengan maksud untuk menguasai tanah-tanah tertentu. Akibatnya terjadilah apa yang disebut sengketa tanah.

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional* (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2013), h.3.

<sup>2</sup> Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2015), h.22.

<sup>3</sup> Urip santoso, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2010), h.13.

<sup>4</sup> Aartjie Tehupeior, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia* (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2012), h.9.

Hal tersebut juga terjadi pada kasus sengketa tanah yang sudah diputus oleh pengadilan berdasarkan putusan No. 1/Pdt.G/2015/PN.Mrj. Atas dasar itu penulis mencoba melakukan analisis dan menuangkannya dalam bentuk penelitian yang berjudul : **“Pembatalan Sertifikat Tanah Yang Diterbitkan Dari Jual Beli Tanah Yang Melawan Hukum” (Studi Atas Putusan No. 1/Pdt.G/2015/PN.Mrj)”**

## **2. Rumusan Masalah**

- a. Apakah pertimbangan majelis hakim yang menyatakan bahwa perbuatan hukum jual beli tanah yang dilakukan H.M Noor Habdi dengan Khairul Mahdi dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku?
- b. Upaya hukum apa yang dapat ditempuh oleh Tirani selaku pemilik tanah untuk bisa membatalkan sertifikat yang diterbitkan atas nama Khairul Mahdi?

## **B. METODE PENELITIAN**

### **1. Tipe Penelitian**

Penelitian tentang **“Pembatalan Sertifikat Tanah yang Diterbitkan Dari Jual Beli Tanah Yang Melawan Hukum (Studi Putusan No1/Pdt.G/2015/PN.Mrj)”** merupakan penelitian yang menggunakan tipe penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang mengkaji ilmu hukum positif berkenaan dengan kebenaran norma dalam kegiatan pendeskripsian hukum, pembentukan hukum dan penegakkan hukum<sup>5</sup>. Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji menyebut penelitian hukum normatif sebagai penelitian yang bersumber pada analisis norma hukum dan pada umumnya yang dikaji yaitu data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, sekunder, serta tersier.<sup>6</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji juga mengatakan bahwa penelitian hukum normatif meliputi penyalasan hukum, asas-asas hukum, riwayat hukum, sistematika hukum, dan perbandingan hukum.<sup>7</sup> Untuk penelitian ini, penulis lebih menitik beratkan pada penelitian terhadap asas-asas hukum terutama yang berkaitan dengan jual beli tanah dan pembatalan sertifikat.

### **2. Sifat Penelitian**

Sifat dari penulisan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis yang dimaksudkan untuk menyerahkan data yang paling akurat tentang orang, kondisi atau gejala lain, khususnya untuk memperkuat hipotesis, membantu memperkuat teori lama atau menghasilkan teori baru.<sup>8</sup> Pemahaman tentang penelitian yang bersifat deskriptif yaitu penelitian terhadap suatu objek bertujuan untuk membuat gambaran secara sistematis, faktual, dan terkini tentang fakta, sifat serta hubungan antara fenomena yang

---

<sup>5</sup> Made Pasek Diantha, *Metodelogi Penelitian Hukum Normatif* (Jakarta: Kencana, 2017), h.84.

<sup>6</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI- Press, 2015), h.52.

<sup>7</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif* (Jakarta: CV Rajawali, 1985), h.15.

<sup>8</sup> *Ibid.*, h.10.

diselidiki.<sup>9</sup> Penelitian ini diharapkan dapat memperoleh gambaran secara terstruktur dan terperinci tentang permasalahan yang akan diteliti.<sup>10</sup>

### **3. Data dan Sumber Data**

Karena penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, maka data yang digunakan hanya berupa data sekunder saja yakni data yang didapat dari bahan-bahan pustaka.<sup>11</sup> Ditinjau dari sumbernya, data kepustakaan dibedakan atas 3 (tiga) bahan hukum yaitu bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Hanya saja dalam penelitian ini penulis menggunakan 2 (dua) sumber data yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder saja.

#### **a. Bahan Hukum Primer**

Pengertian dari bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat.<sup>12</sup> Bahan hukum primer terdiri atas dokumen yang memiliki kekuasaan mengikat secara hukum, yaitu peraturan perundang undangan hukum positif dan putusan hakim.<sup>13</sup> Bahan hukum primer yang digunakan pada penelitian ini, antara lain:

- 1) Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
- 2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Tata Usaha Negara;
- 3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 4) Peraturan Ka. BPN No.3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksana PP 24/1997;
- 5) Peraturan Negara Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional No 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
- 6) Undang-Undang No 50 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
- 7) Undang-Undang No 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
- 8) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 9) Putusan Pengadilan No.1/Pdt.G/2015/PN.Mrj.

#### **b. Bahan Hukum Sekunder**

Pengertian bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang sangat berhubungan dengan bahan hukum primer serta dapat membantu menerangkan dan memahami bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder meliputi : hasil karya ilmiah para sejarah dan hasil penelitian, serta jurnal.<sup>14</sup> Selain itu, digunakan pula buku-buku referensi yang memuat kajian tentang hukum agraria dan perbuatan melawan hukum.

### **4. Pengumpulan data**

Pengumpulan data tidak bisa dilepaskan dari data yang digunakan. karena penelitian ini hanya menggunakan data sekunder saja, maka pengumpulan

---

<sup>9</sup> Zohrahayaty, *Karakteristik Penelitian Ilmu Komputer* (Gorontalo: Deepublish, 2019), h.66.

<sup>10</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2012), h.43.

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudi, *Op.Cit.*, h.14.

<sup>12</sup> Bambang Sunggono, *Op.Cit.*, h.113.

<sup>13</sup> Suteki, Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum: (Filsafat, Teori dan Praktik)* (Depok: Rajawali Pers, 2018), h. 266.

<sup>14</sup> *Ibid.*, h.218.

datanya dilakukan melalui studi kepustakaan atau studi dokumen. Studi pustaka adalah suatu cara pengumpulan data dengan melakukan pencarian dan menelusuri bahan pustaka yang memuat konsep-konsep hukum dan teori-teori hukum yang dapat ditemukan dalam buku-buku referensi, jurnal-jurnal hukum, peraturan perundang-undangan dan sumber-sumber lainnya yang dapat diakses melalui internet.

#### **5. Analisis Data**

Data Untuk dapat memperoleh jawaban atas permasalahan yang diajukan, diperlukan analisis data untuk memperoleh jawaban terhadap beberapa permasalahan yang diteliti. Dalam penelitian ini, analisis data dilakukan dengan menggunakan metode kualitatif yang tidak mengacu pada angka-angka (kuantitas). Analisis dilakukan dengan cara menyusun data, menyortirnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesis, mencari dan menemukan apa yang penting dan dipelajari, serta menetapkan sesuatu yang dapat dibagikan kepada orang lain.<sup>15</sup>

#### **6. Cara Penarikan Kesimpulan**

Untuk dapat memperoleh jawaban atas permasalahan yang diajukan, diperlukan analisis data untuk memperoleh jawaban terhadap beberapa permasalahan yang diteliti. Dalam penelitian ini, analisis data dilakukan dengan menggunakan metode kualitatif yang tidak mengacu pada angka-angka (kuantitas). Analisis dilakukan dengan cara menyusun data, menyortirnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesis, mencari dan menemukan apa yang penting dan dipelajari, serta menetapkan sesuatu yang dapat dibagikan kepada orang lain.<sup>16</sup>

### **C. ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

#### **1. Kesesuaian Pertimbangan Hakim Dengan Ketentuan Hukum Yang Berlaku Terkait Pembatalan Jual Beli Tanah Yang Melawan Hukum**

Dari pemeriksaan dan pembuktian yang dilakukan atas gugatan yang diajukan oleh Tirani, majelis hakim Pengadilan Negeri Muaro dalam putusannya menyatakan jual beli tanah yang dilakukan antara H. M Noor Habdi dan Khairul Mahdi tidak sah dan menyatakan perbuatan hukum jual beli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No: 33/PPAT/PLP-1987 tanggal 18 Maret 1987 yang dibuat oleh camat selaku PPAT batal demi hukum. Selain itu, dalam putusannya majelis hakim juga menyatakan bahwa berdasarkan peraturan perundangan di bidang pendaftaran tanah perbuatan hukum balik nama sertipikat yang dilakukan Khairul Mahdi menyalahi prosedur yang berlaku dan menyatakan perbuatan tersebut sebagai perbuatan melawan.

Sehubungan dengan putusan pengadilan yang menyatakan terbukti ada perbuatan melawan, penulis sepakat bahwa perbuatan jual beli tanah oleh orang yang namanya tidak sesuai dengan yang tercantum dalam sertipikat berikut pendaftaran balik namanya memenuhi unsur-unsur yang ada dalam Pasal 1365 KUHPerdara mengenai perbuatan melawan hukum. Unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang terpenuhi adalah sebagai berikut:

---

<sup>15</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Rosda, 2007) h. 247-248.

<sup>16</sup> *Ibid*

**a. Adanya suatu perbuatan**

Tindakan melawan hukum didasari dengan perbuatan dari seseorang. Tindakan yang dilakukan dapat berupa melakukan sesuatu (aktif) maupun tidak melakukan sesuatu (pasif). Perbuatan yang dilakukan H.M Noor Habdi jelas-jelas melanggar prosedur jual beli tanah yang harus memenuhi syarat materiil dan syarat formil. Salah satu syarat materiil adalah syarat yang berkaitan dengan subjek dan obyek hak yang akan diperjualbelikan. Jual beli tanah hanya bisa dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang memiliki hak dan berkuasa untuk menjual tanah. Salah satu syarat dalam persyaratan materiil yaitu penjual haruslah orang yang namanya tertulis pada sertifikat ataupun alat bukti lain selain sertifikat. Faktanya dalam jual beli tanah itu H.M Noor Habdi bukan pemegang hak. Begitupula dengan perbuatan Khairul Mahdi yang membeli tanah yang faktanya bukan merupakan kepunyaan orang tuanya. Hal ini membuktikan ada perbuatan dalam bentuk perbuatan aktif yang dilakukan pihak H.M Noor Habdi. Sedangkan perbuatan yang dilakukan oleh Camat yang membuat akta jual belinya termasuk perbuatan yang melanggar syarat formil terutama yang diatur dalam Pasal 39 ayat (1) PP No. 24/1997.

**b. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum**

Berdasarkan pemahaman yang dianut pada saat ini, suatu perbuatan dianggap melawan hukum apabila perbuatan tersebut melanggar hak orang lain (melanggar undang-undang), kepatutan dan kesusilaan, dan kehati-hatian dalam pergaulan masyarakat. Seperti diuraikan pada uraian terdahulu bahwa H.M Noor Habdi menguasai tanah milik Tirani atas dasar perjanjian sewa menyewa. Jadi, penjualan tanah milik Tirani oleh H.M Noor Habdi yang dibuktikan dengan akta yang dibuat Camat dan diikuti dengan pendaftaran balik namanya jelas-jelas melanggar ketentuan undang-undang. Beberapa ketentuan undang-undang yang dilanggar adalah:

- 1) Pasal 1559 dan 1560 KUHPerdara
- 2) Pasal 38 ayat (1) dan Pasal 39 ayat (1) PP No. 24/1997
- 3) Pasal 1320 KUHPerdara

Pelanggaran atas ketentuan pasal-pasal tersebut membuktikan adanya perbuatan melawan hukum, dan akibat hukumnya perjanjian jual beli tanah dianggap tidak sah dan batal demi hukum.

**c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku**

Unsur kesalahan dalam perbuatan melawan hukum dimaknai sebagai perbuatan di mana pelakunya mengetahui akibatnya dan sadar akan akibat dari perbuatannya. Bentuk kesalahan terdiri dari 2 (dua) bentuk yaitu kesengajaan dan kelalaian. Terkait dengan kesengajaan, perbuatan H.M Noor Habdi dan Khairul Mahdi yang melakukan perbuatan hukum jual tanah yang bukan haknya menunjukkan ada unsur kesengajaan dan kesadaran serta pengetahuan dari keduanya bahwa perbuatan mereka merugikan pihak Tirani. Sedangkan kesalahan dalam bentuk kelalaian ada pada pihak Camat selaku PPAT karena Pasal 39 ayat (1) PP No. 24/1997 secara tegas mengatur bahwa salah satu alasan PPAT berhak menolak untuk membuat akta jual beli atas tanah adalah jika salah satu atau para

pihak, serta salah satu saksi yang akan melaksanakan tindakan hukum yang berkaitan tidak berwenang dan tidak sesuai dengan syarat.

**d. Adanya Kerugian**

Unsur kerugian terpenuhi karena Tirani dan keluarganya mengalami kerugian dalam bentuk kerugian materiil dan immateril. Berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung, kerugian karena perbuatan melawan hukum dapat terjadi dalam bentuk kerugian materiil (bersifat kebendaan) dan kerugian immaterial (bersifat tidak kebendaan seperti hilangnya kenyamanan dan harapan hidup) yang juga dinilai dengan uang. Secara materiil, Tirani dan anak-anaknya kehilangan hartanya berupa sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik No.2450. Untuk kerugian immateril, Tirani dan anak-anaknya mengalami kerugian dalam bentuk hilangnya kenyamanan dan harapan hidup karena kehilangan tanah yang menjadi tabungan masa depan bagi Tirani dan anak-anaknya.

**e. Adanya Hubungan Kausal Antara Perbuatan Dan Kerugian**

Berdasarkan teori-teori hubungan kausal, terdapat 2 (dua) teori yang bisa digunakan untuk menentukan ada tidaknya hubungan kausal antara kesalahan dalam perbuatan hukum jual beli dengan kerugian yang diderita Tirani, yaitu :

a. Teori *conditio sine quanon* dari von Bury

Menurut von Bury ada sekumpulan sebab serta akibat yang saling berhubungan. Maka dari itu, semua sebab bertanggungjawab atas timbulnya akibat. Berdasarkan teori ini maka yang bertanggung jawab adalah H.M Noor Habdi, Khairul Mahdi, Camat selaku PPAT dan Kantor Pertanahan

b. Teori *adequate veroorzaking* dari von Cries

Von Cries menyampaikan bahwa suatu akibat baru dapat terjadi dari suatu sebab jika penyebabnya adalah sebab yang dapat diprediksi sebelumnya. Jika terdapat penyebab, pasti terdapat akibat. Berdasarkan teori ini yang bertanggungjawab adalah H.M. Noor Habdi.

Dengan terpenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum seperti yang dijelaskan sebelumnya, maka perjanjian jual beli antara H.M. Noor Mahdi dan Khairul Mahdi harus dinyatakan batal demi hukum serta dianggap tidak pernah ada.

**2. Upaya Hukum Pembatalan Sertifikat Yang Diterbitkan Atas Nama Khairul Mahdi**

Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Muaro yang menyatakan perbuatan hukum jual beli berikut balik nama sertifikat tanah yang dilakukan H.M. Noor Mahdi dan Khairul Mahdi sebagai perbuatan melawan hukum, maka untuk bisa membatalkan sertipikat yang diterbitkan atas nama Khairul Mahdi, pihak Tirani harus menyelesaikannya melalui mekanisme gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Gugatan ke PTUN merujuk pada tata cara yang diatur dalam Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang merupakan perubahan atas Undang-undang No.5 Tahun 1986. Menurut Pasal 53 ayat (2) UU No. 51/2009 ada beberapa alasan yang dapat digunakan Tirani dalam mengajukan gugatan, yaitu :

1. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Terkait dengan pembatalan sertipikat, Pasal 1 angka 14 PMNA No.9/1999 secara tegas menyatakan bahwa : “*Pembatalan hak atas tanah sebagai pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administratif dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah inkracht.*” Atas dasar itu Tirani dapat mengajukan permohonan pembatalan sertipikat yang diterbitkan atas nama Khairul Mahdi melalui proses balik nama atas dasar 2 (dua) pertimbangan hukum, yaitu:

**a. Terdapat Cacat Administratif**

Kecacatan dari segi administratif ditemukan pada akta jual beli. Seperti diketahui bahwa untuk bisa dilakukan pendaftaran tanah dalam rangka pemeliharaan datanya harus dilampirkan dokumen-dokumen yang membuktikan perbuatan hukumnya. Untuk jual beli tanah wajib dibuktikan dengan AJB. Namun dalam kasus tersebut salah satu pihaknya yakni penjual bukan merupakan pemilik tanah. Padahal salah satu syarat materiil jual beli tanah adalah penjualnya wajib seseorang yang tertulis namanya pada sertifikat ataupun alat bukti lain selain sertifikat. Dikarenakan penjual tidak berhak untuk melaksanakan tindakan hukum jual beli tanah menyebabkan AJB-nya harus dinyatakan cacat hukum. Karena AJB-nya cacat hukum maka karena hukum tidak dapat digunakan sebagai dasar balik nama atas sertipikat tanahnya.

**b. Adanya Putusan Pengadilan Negeri Muaro Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap (*Inkracht*)**

Karena tidak ada upaya hukum banding dari para tergugat (H.M. Noor Habdi, Khairul Mahdi, Camat, dan pejabat Kantor Pertanahan) maka putusan dari pengadilan Negeri Muaro telah mempunyai kekuatan hukum tetap dapat dijadikan sebagai landasan untuk membatalkan sertipikat yang diterbitkan atas nama Khairul Mahdi. Alasan mengapa pembatalan sertipikat dilakukan melalui mekanisme gugatan TUN karena sertipikat merupakan produk Tata Usaha Negara. Menurut Putusan Mahkamah Agung No. 383/K/Sip/1971 tanggal 3 November 1971, pengadilan tidak berwenang membatalkan sertipikat sebab pembatalan sertipikat merupakan kewenangan administrasi.

Apabila PTUN menerima gugatan Tirani dan putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*), maka atas dasar putusan pengadilan TUN Tirani dapat langsung mengajukan permohonan pembatalan sertipikat atas nama Khairul Mahdi ke Kantor Pertanahan. Sebagai dasar hukum pembatalannya adalah ketentuan Pasal 124 ayat (1) dan (2) PMNA No.9/1999. Menurut Pasal 125 ayat (1) PMNA No. 9/1999, permohonan pembatalan hak karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan langsung kepada Menteri atau Kepala Kantor Wilayah atau melalui Kepala Kantor Pertanahan.

Dokumen-dokumen yang harus disertakan dalam permohonan pembatalan sertipikat sebagaimana diatur dalam Pasal 126 ayat (1) dan (2) PMNA No. 9/1999 adalah:

1. Permohonan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125 memuat:
  - a. Keterangan mengenai pemohon :
  - b. Perorangan : nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan
  - c. Badan Hukum : nama, tempat, kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - d. Keterangan mengenai tanahnya:
    - 1) Memuat nomor dan jenis hak atas tanahnya;
    - 2) Letak tanah, batas-batas, dan luas .
  - e. Alasan permohonan pembatalan dan bukti-bukti lain yang mendukung.
2. Permohonan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 124 harus dilampiri dengan:
  - a. Foto copy identitas;
  - b. Foto copy surat keputusan/sertifikat;
  - c. Fotocopy akta pendirian badan hukum;
  - d. Fotocopy putusan pengadilan dari tingkat pertama sampai dengan putusan terakhir;
  - e. Berita acara eksekusi, apabila perkara perdata atau [idana];
  - f. Atau surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan.

Permohonan pembatalan harus diajukan melalui Kepala Kantor Pertanahan yang area kerjanya meliputi lokasi keberadaan tanah tersebut. Setelah itu Kantor Pertanahan akan memberitahukan kepada pihak terkait tentang adanya permohonan pembatalan hak atas tanah, untuk dimintai tanggapannya dalam waktu 1 (satu) bulan. Selanjutnya Kantor Pertanahan akan melakukan pemeriksaan dan penelitian terhadap substansi surat permohonan, serta melakukan peninjauan atas dokumen atau melakukan rekonstruksi objek hak yang disengketakan. Dari pemeriksaan dan penelitian yang dilakukan, hasilnya akan disajikan dalam bentuk berita acara penelitian data fisik dan data yuridis yang menjadi dasar untuk menanggapi permohonan pembatalan. Permohonan pembatalan akan dijawab, baik dalam bentuk keputusan hak untuk membatalkan atau menolak untuk membatalkan, akan dikomunikasikan kepada pemohon dengan surat tercatat atau cara lain untuk memastikan bahwa keputusan tersebut disampaikan kepada orang yang berwenang.

#### **D. PENUTUP**

Untuk menghindari dan meminimalisir terjadinya praktik-praktik jual beli tanah yang melawan hukum serta sanksi hukum, sebaiknya PPAT termasuk Camat lebih berhati-hati dalam membuat AJB dan selalu memperhatikan syarat-syarat materil dan formil jual beli tanah dengan cara melakukan kebenaran dan keaslian dokumen yang dilampirkan dalam proses jual beli tanah. Prinsip kehati-hatian perlu ditegakan dengan cara memeriksa secara teliti apakah pihak penjual

merupakan orang yang namanya tercantum dalam sertipikat. Selain itu, perlunya ketelitian PPAT & Camat dalam melakukan pemeriksaan atas data yuridis tanahnya ke Kantor Pertanahan.

Bagi Kantor Pertanahan seharusnya mengikuti prosedur pendaftaran yang benar sesuai dengan prinsip-prinsip pemerintahan yang baik. Ketidaktelitian dan ketidak hati-hatian dari aparaturnya Kantor Pertanahan akan berdampak pada proses hukum yang sudah pasti akan memberi sanksi hukum yang berat.

## E. DAFTAR PUSTAKA

- Ahmadi Miru, Sakka. *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW*, Cet.3. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008.
- Darus Badruzaman, Mariam. *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2016
- Diantha, Made Pasek. *Metodelogi Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Kencana, 2017.
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum*, Cetakan 5, Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2017.
- Gunawan Widjaja, Kartini Muljadi. *Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2005.
- Harsono, Boedi. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2013.
- \_\_\_\_\_. *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Cet.3. Jakarta: Universitas Trisakti, 2016.
- Hartanto, Andy, *Problematika Hukum Jual Beli Belum Bersertifikat*, Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2014.
- Hazairin, *Demokrasi Pancasila*, Jakarta: 1973.
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjadja. *Perikatan Yang Lahir Karena Perjanjian*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008.
- Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Rosda, 2007.
- Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa, Jakarta: Universitas Trisakti, 2011.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2010.
- \_\_\_\_\_. *Perolehan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2015.
- Sihombing, Irene Eka. *Segi-segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: Universitas Trisakti, 2018.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 2015.
- \_\_\_\_\_. *Sri Mamudji. Penelitian Hukum Normatif*, Bandung: CV Rajawali, 1985.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 1987.
- Sunggono, Bambang. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2012.
- Suteki, Galang Taufani. *Metodologi penelitian hukum: (filsafat, teori dan praktik)*, Depok: Rajawali Pers, 2018.

Tehupeiory, Aartjie. *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta: Raih Asa Sukses, 2012.

Waskito, Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2019.

Zohrahayaty, *Karakteristik Penelitian Ilmu Komputer*, Gorontalo: Deepublish, 2019.

Bambang Eko Muljono, "Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Melalui Pengakuan Hak" *Jurnal Hukum Universitas Islam Lamongan*, Vol.4 No. 1 (2016).

Noviasih Muharam, "Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah". *Jurnal Ilmu Hukum Pranata Hukum*, Vol.10 No. 1 (Januari 2015).

Rivo Krisna Winasti, Ery Agus, Dewi Hendrawati, "Tinjauan Normatif Terhadap Ganti Rugi Dalam Perkara Perbuatan Melawan Hukum Yang Menimbulkan Kerugian Immateriil". *Diponogoro Law Journal*, Vol.6 No. 2 (2017).

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Tata Usaha Negara

Undang-Undang No 50 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Undang-Undang No 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Ka. BPN No.3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksana PP 24/1997

Peraturan Negara Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional No 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan